

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SANTANA

Índice

CAPÍTULO I Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santana.....	3
1. Contexto histórico e urbanístico ⁽¹⁾	3
2. Delimitação da ARU de Santana.....	7
3. Enquadramento territorial.....	7
CAPÍTULO II Objetivos Estratégicos da ARU de Santana.....	8
CAPÍTULO III Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Santana.....	9
1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO.....	9
2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	12
3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	15
4. PENALIDADES.....	15
4.1. ELEVAÇÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI.....	15
5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	17
5.1 CONDIÇÕES GERAIS.....	17
5.2 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
5.3 INSTRUÇÃO DO PROCESSO.....	18
I. INTRODUÇÃO.....	21
APROVAÇÃO DE ORU.....	23
II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA.....	23
1. Área de intervenção.....	28
1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de Santana.....	28
1.2 Caracterização da ARU de Santana.....	28
2. Opções estratégicas da ARU de Santana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:.....	29
2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel.....	29
3. Prazo de execução da ORU.....	30
4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU.....	31
4.1 Prioridades.....	31
4.2 Objetivos.....	31
5. Modelos de execução e de gestão da ARU.....	32
6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação.....	33
6.1 Benefícios tributários na ARU de Santana.....	33
6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património.....	33
6.1.2 Outros benefícios fiscais.....	36
6.2 Outros apoios e incentivos municipais.....	38
6.3 Outros apoios e incentivos.....	39
6.4 Penalidades.....	40
7. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	41
7.1 Conceitos associados à reabilitação.....	41
7.2 Condições gerais.....	42
7.3 No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:.....	42
7.4 Instrução do processo.....	43
7.5 Atribuição dos apoios e incentivos.....	44
8. Dinâmica e condicionantes.....	45
9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.....	45

CAPÍTULO I | Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santana

1. Contexto histórico e urbanístico ⁽¹⁾

Tal como acontece em relação a Monte do Trigo, a partir de Portel, de que encontra separada por 12 km, a aldeia de Santana alcança-se pelo Itinerário Principal nº 2 (IP2), ou pela antiga estrada que lhe corre paralela. A perspetiva que se alcança, quando se percorre o caminho que de Portel leva a Santana, tem fundamentalmente como ponto limite a correnteza da falda ou da aba sul da Serra de Portel, ou, se se preferir, com as suas alturas, mais conhecidas por Serra do Mendro (412 m.), em que Santana, e mais precisamente a sua reduzida Aldeia de Cima, se apresenta como antecâmara para quem para lá viaja, vindo de norte.

De acordo com a proposta de um historiador (A. J. Bravo), tanto a área de S. João de Odivelas como a área de Santana deveriam anteriormente fazer parte do território da antiga Corte de Odivelas, ou, talvez melhor, do mais abrangente território de Odivelas, um “logo de Odivelas”, mencionado em documentos medievais que, neste caso, não poderia traduzir-se apenas pelo termo restrito de “lugar”, mas alcançaria uma significação espacial mais abrangente.

Contudo, a Freguesia de Santana parece ser, tal como a Freguesia da Atalaia, uma circunscrição medieval, mas de formação relativamente recente, mais recente, em todo o caso, do que as restantes circunscrições inseridas no Concelho de Portel. Isto, excetuando, talvez, o caso particular de S. Bartolomeu do Outeiro, freguesia essa criada ainda no âmbito do antigo Concelho de Oriola. Quanto à origem da povoação de Santana, talvez como mera hipótese se possa trazer a terreiro a existência de um sítio, designado em latim medieval por Portel Conélia, topónimo que poderá quiçá traduzir-se por Portel (ou Portela) Coelha e que há também traduza por Portel dos Coelhos e neste caso se poderia equiparar a um Portel Coelho que, sedutoramente se aproximaria duma vizinha Fonte ou Torre de Coelhoos...

Mas fiquemos por Portel Coelha, topónimo que nos pode levar a nova interrogação. A de nos perguntarmos se este “coelha” não está designando – por outro significado que a palavra parece poder registar – alguma galeria ou canal e, neste caso, se não estará reforçando o sentido de porta ou de passagem estreita, já traduzido pela palavra Portel.

(1) Texto retirado do livro **Portel: Roteiro do Concelho**; Autor: Fernando António Almeida; Edição: 2008, Município de Portel

Acidente geográfico voltado para a aba norte da Serra do Mendro, Portel Conélia seria um importante ponto de passagem, por onde cruzava a estrada Évora-Serpa e ainda uma via que levava a Beja (talvez pelo “atalhadoiro”, pelo atalho da Vidigueira, se é que este não era um ramal independente da estrada de Beja) e talvez ainda uma outra via que levaria ao Mosteiro do Marmelar, como poderá, com alguma cautela, deduzir-se de algum trecho da documentação medieval.

De facto, Portel Conélia aparece mencionado como um importante ponto de referência aquando da demarcação de propriedades, pelo menos em documentos datados de 1254, de 1258 e de 1260. O primeiro, aliás, refere-se mesmo a uma “várzea” de Portel Conélia, para onde “correm as águas”, em sentido oposto daquelas que “correm” ou “vertem” para o Mosteiro de S. Cucufate.

Ora, situando-se a sede paroquial de Santana a tão escassa distância do local provável onde se localizava Portel Conélia, não parece muito arriscado afirmar que a povoação correspondente a Santana beneficiava da riqueza agrícola inerente aos terrenos de várzea de Portel Conélia. Por outro lado, não se poderá deixar de ter em conta que o lugar, situado na margem do itinerário Évora-Serpa, haveria de tirar igualmente vantagem da sua proximidade em relação ao entroncamento de caminhos que se cruzavam por aquela portela serrana.

Isto é, a fundação e progresso da povoação de Santana hão-de ter tido a sua razão de ser, pelo menos, nestes dois decisivos factores. Santana parece apresentar-se, pois, como um núcleo populacional criado muito em função da existência de Portel Conélia. A verdade, todavia, é que antes do século XVI não parece ter chegado a nós qualquer documento referindo o topónimo Santana, sendo que este parece obviamente derivar da designação de carácter religioso que tomou a freguesia.

O Lugar de Odivelas

Assim, tal como a da Senhora da Assunção da Atalaia, a sua igreja paroquial é pela primeira vez objecto de notícia aquando da visitação que lhe foi feita pelo bispo de Évora, o infante D. Afonso, irmão de D. João III, em 1534. Pelas informações fornecidas por Francisco Patalim, em 1730, sabemos que o templo, da invocação de Santa Ana, ficava separado do núcleo urbano, a “aldeia”, elemento que nos irá ser confirmado e completado pelas “Memórias Paroquiais” de 1758, quando o cura local escreve que “a paróquia está entre a Aldeia de Baixo e a (Aldeia) de Cima”.

Arriscando uma interpretação daquilo que escreve Patalim, fica-se com a ideia que os territórios das duas freguesias – Santana e a hoje extinta S. João de Odivelas – formavam como que uma grande unidade que poderia corresponder, de facto, ao medieval “lugar de Odivelas”. Com efeito, de acordo com este autor, uma das propriedades que ultrapassava os limites de ambas era a

chamada Coutada de Odivelas (pertencente depois à Casa de Bragança).

Diz Patalim que era uma terra muito cerrada de sobrais e azinhais, toda murada e na qual se encontrava uma grande e forte torre, a Torre de Odivelas, de que nesses anos do século XVIII ainda restavam vestígios. Acrescenta o nosso autor que no seu tempo se dizia ter tido aqui residência D. João de Aboim.

Por outro lado, Patalim menciona ainda a presença de grandes herdades ou quintas, mas designadas por “hortas”, em ambas as freguesias, o que parece revelar a existência de um importante desenvolvimento agrário e mesmo uma certa unidade no tipo de exploração agrícola implementado. Como sobretudo a Horta da Balsa (ou Balça), em Santana, mas também, na antiga Freguesia de S. João, a horta e herdade chamada da Quinta, já próxima dos olivais da vila de Portel, que incluía um palácio servindo de moradia, então já quase arruinado.

Já quanto à população de Santana, contaria em 1730, no total, umas trezentas almas dispersas por toda a freguesia, uns oitenta vizinhos, isto é, mais ao menos o mesmo número que em 1758 (276 almas, segundo o pároco), dos quais vinte e três na Aldeia de Cima, dez na Aldeia de Baixo, estando os restantes vizinhos dispersos pelas herdades.

Para além disto, informa ainda o pároco de Santana que as terras da freguesia vão sendo desmatadas, que se vão cortando e queimando as estevas e semeando as terras de pão. Tal como nas restantes áreas do concelho, cultivava-se aqui o trigo, o centeio, a cevada. A existência de espécies animais objeto de caça é também assinalada pelo informador, que às consabidas lebres, aos coelhos, às perdizes, acrescenta as zorras, isto é, as raposas. Peixe, esse, é escasso, por ausência de cursos de água que mereçam o nome de rios, já que os que existem não correm durante todo o ano.

Em 1798 Santana figura como uma das oito freguesias pertencentes ao Concelho de Portel, sendo-lhe computados cinquenta e um fogos, o que configurará a existência de duas centenas de habitantes. A Monografia do Concelho de Portel, editada em 1897, designa curiosamente a aldeia por Santana da Serra, o que poderia remeter-nos de novo para a ligação que acima procurámos estabelecer entre povoação e o eixo serrano viário de Portel Conélia.

Igreja paroquial

Tanto quanto pode deduzir-se das informações de 1758, a fundação da igreja paroquial de Santana terá tido lugar, tal como outras do Concelho de Portel (como, por exemplo, a da Atalaia), em lugar ermo, vazio de casario, e estava destinada a servir uma população dispersa pelas diferentes herdades da freguesia. No entanto, se se pode imaginar a existência de uma continuidade de povoamento ao longo dos séculos, o núcleo populacional mais importante estaria localizado mais

junto à serra. Ao menos era o que sucedia em meados de Setecentos, em que esse núcleo radicava na Aldeia de Cima.

O templo propriamente dito foi implantado no topo de um dos vários cabeços que assomam nas terras baixas, certamente por razões de salubridade, quando não de vigia e de defesa. Como no caso de outras freguesias, o templo foi objeto de visitação episcopal, efetuada em 1534 pelo bispo de Évora, cardeal D. Afonso. De raiz medieval, o edifício teve decisivas intervenções arquitetónicas na época manuelina, antecedendo aquelas a que foi sujeito, na sequência da inspeção levada a efeito pelo prelado eborense.

Instalado no cabeço, o templo tem o espaço do adro marcado pela implantação de um cruzeiro, com cruz assente em sólida e maciça base. Olhada de poente, a igreja apresenta-se como um bloco, um volume compacto e maciço, em resultado dos sucessivos acrescentos que sofreu ao largo dos séculos. Na fachada principal rasga-se um vão, aberto por um arco abatido, que dá passagem para um alpendre fechado que tem este vão como única abertura para o exterior. A partir do alpendre, penetra-se no corpo do templo através de um portal em arco quebrado, assente sobre impostas, que deverá ser contemporâneo do edifício primitivo.

De notar como a fachada do alpendre se encontra rematada por uma platibanda de tijoleira, em grelha, elemento, provavelmente recente, mas que transmite ao edifício alguma graciosidade e leveza. Na fachada sul e na cabeceira o edifício conserva contrafortes de desenho circular (no primeiro caso) e quadrangular (no segundo caso), a atestar as intervenções nele efetuadas na primeira metade de Quinhentos.

No interior, a nave retangular e encontra-se coberta por uma bela abóbada de nervuras da época manuelina. Já a capela-mor, coberta com uma cúpula semiesférica apainelada assente em trompas, poderá, eventualmente, ter resultado de reformas posteriores. Na passagem do século XVII para o século XVIII, ou talvez já no início deste, o templo sofreu novas intervenções traduzidas, nomeadamente, na abertura de novo arco de acesso à capela-mor e de arcos laterais para a introdução de novos altares, com seus retábulos barrocos trabalhados em talha.

Entre a imaginária presente no templo, mencionemos as representações seiscentistas de S. Pedro, de S. Brás e de S. António (no altar-mor), bem como, até pelas suas proporções e pelo encanto da sua rudeza, um policromado S. João Baptista (seiscentista e arcaizante, segundo T. Espanca) de madeira que, segundo sugere ainda Espanca, poderá ser oriundo da arruinada capela de S. João de Odivelas, onde desempenhava as funções de padroeiro.

2. Delimitação da ARU de Santana

A Área de Intervenção proposta engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Santana, com limites a Norte pela Rua do Monte Grande, Rua do Carvalhal, Travessa do Moinho, Rua do Moinho, Estrada da Oriola e Bairro da Escola, a Sul pela Rua do Cemitério, Rua da Vargeca, Rua do Monte Frade, Travessa da Fonte, Rua Padre António Silveira e Rua 25 de Abril, a Nascente pela Estrada de Oriola, Bairro da Escola e Estrada Municipal 531, e a Poente pela Rua do Monte Grande, Estrada do Cemitério e Rua da Vargeca.

Esta área abrange 186 523,67 m² da área da freguesia e apresenta em geral ao nível do edificado grau generalizado de mau estado de conservação salvo pontuais intervenções, 80% do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções ligeiras e médias de conservação e de reabilitação. Nesta área encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas e parcialmente em ruínas, os quais carecem de intervenção urgente.

Neste contexto, a fundamentação desta proposta prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e com a necessidade de melhorar os espaços públicos adjacentes.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, com a republicação no Aviso n.º 8303/2016, de 01 de julho, corrigido pelo Aviso n.º 13573/2018, de 24 de setembro, alterado por adaptação conforme Declaração n.º 62/2021, de 13 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano e Espaço Urbanizável.

3. Enquadramento territorial

Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, na redação atual, a área de reabilitação urbana proposta abrange áreas urbanas consolidadas que carecem de requalificação, mas não abrange património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção.

CAPÍTULO II | Objetivos Estratégicos da ARU de Santana

- i. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.
- ii. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
- iii. Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.
- iv. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.
- v. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros urbanos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
- vi. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional.
- vii. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.
- viii. Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções.
- ix. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano.
- x. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

CAPÍTULO III | Quadro de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU de Santana

1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o EBF (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do IMI (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos quadros seguintes (quadro 1 - IMI e quadro 2 - IMT) aos prédios urbanos localizados na presente ARU:

Quadro 1 — Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis	
1. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:	
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. ⁽¹⁾	
2. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:	
A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, no caso da ação de reabilitação tenha resultado na melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de "Classe A" ou "Classe A+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 07 de dezembro, na redação atual). ⁽¹⁾	
3. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença	
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). ^{(2) (3) (4)}	
Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF	

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 4 do artigo 45.º do EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, consertando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro, na redação atual).

Quadro 2 - Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	
1. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:	
Redução de 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. ⁽¹⁾ Consultar: n.º19 do artigo 71.º do EBF	
2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano	
As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. ^{(2) (3) (4)} Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF	

(1) Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida artigo 45.º do EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, consertando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

2. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

Quadro 3 - Imposto sobre o Valor Acrescentado

IVA — Imposto sobre o valor acrescentado	
1. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:	
Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.	
(alínea a) do n.º1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA)	
2. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:	
Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.	
(alínea a) do n.º1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA)	

Quadro 4 - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

IRS — Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	
1. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:	
São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação atual, que sejam objeto de ações de reabilitação.	Consultar: n.º4 do artigo 71.º do EBF
2. Tributação de 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:	
a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	Consultar: n.º5 do artigo 71.º do EBF
b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	Consultar: n.º7 do artigo 71.º do EBF

Quadro 5 - Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
1. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:	
	Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). ⁽⁵⁾
2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º ⁽⁶⁾:	
	a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n. 2 do artigo 71.º). b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento. Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.

(5) Caso os requisitos referidos no n.º1 do artigo 71º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes — de acordo com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º7/2015, de 13 de fevereiro, na redação atual (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes — reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

4. PENALIDADES

4.1. ELEVAÇÃO / MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI

—Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação atual.

— Elevação, anualmente, da taxa de IML ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 07 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IML, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral dos Impostos (n.º 3 e 16 do artigo 112.º do CIMI).

— Majoração de 30% da taxa de IML aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IML, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

5. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana" constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, nas alíneas i) e j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual.

5.1 CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da presente ARU, nos termos legais.

As obras a realizar devem assegurar:

-Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;

-Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;

-Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

5.2 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

— Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma têm direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 - Excelente;
- 4 - Bom;
- 3 - Médio;
- 2 - Mau;
- 1 - Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de dezembro, e na Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela Portaria n.º246/2008 de 27 de março, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

5.3 INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal — RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTANA

I. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O contexto jurídico, económico e social atual nas zonas de baixa densidade exige uma atenção particular à reabilitação urbana dos cascos históricos das aldeias, vilas e cidades, dado que o património – entendido no seu sentido contemporâneo, que não é já o da salvaguarda de objetos arquitetónicos referenciais, mas sim o de preservar e conservar as morfologias e as malhas urbanas consolidadas -, é um elemento competitivo fundamental para o desenvolvimento de um município.

A Câmara Municipal de Portel, tendo plena consciência destas circunstâncias, preparou o seu PARU, aprovado na Assembleia Municipal de 14 de fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho.

Está agora a delimitar a Área de Reabilitação Urbana de Santana, conforme proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJRU) com a sua atual redação, onde se integraram os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Santana
- ii. Documento complementar com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- iii. Definição dos objetivos estratégicos a prosseguir;
- iv. Planta com a delimitação da áreas abrangidas;
- v. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Com o objetivo de completar o processo formal de conservação e reabilitação do património que constitui a malha urbana integrada na ARU de Santana e com o objetivo de criar condições atrativas para a participação de proprietários e outros possuidores de património imobiliário no investimento necessário, a Câmara Municipal de Portel pretende aprovar a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana, em cumprimento do que estipula o artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que sofreu e que se encontram descritas atrás.

Este documento, constitui a Estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Santana, a que corresponde uma ORU simples, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

O documento define:

- i. As opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, conforme o estipulado no artigo 30.º, n.º 2, alínea a) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual;
- ii. O prazo de execução da operação de reabilitação urbana, conforme é exigido no artigo 30.º, n.º 2, alínea b) do mesmo diploma;
- iii. As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana, conforme o disposto no artigo 30.º, n.º 2, alínea c) do mesmo diploma;
- iv. O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana, tal como é determinado pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea d) do mesmo diploma;
- v. Um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e soluções de financiamento das ações de reabilitação, tendo em conta o requerido pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea e) do mesmo diploma;
- vi. As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana, conforme é exigido pelo artigo 30.º, n.º 2, alínea f) do mesmo diploma.

APROVAÇÃO DE ORU

1. A ARU de Santana encontra-se definida e estipulada no texto acima.;
2. Pretende-se também cumprir, simultaneamente, com o disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual (RJRU), que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana.

Tratando-se de uma ORU simples, é requerida uma Estratégia de Reabilitação Urbana, que consubstancia o projeto de operação de reabilitação urbana, que aqui se apresenta.

Este projeto deve ser, conforme determina o artigo 17.º do diploma citado, remetido ao IHRU, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e simultaneamente, deve ser submetido a discussão pública, nos termos previstos, para os planos de pormenor, no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro.

Ponderados e integrados os resultados das consultas, o documento deve ser proposto pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal, para aprovação, após a qual é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA

O concelho de Portel situa-se no distrito de Évora, integrando a sub-região do Alentejo central, confinante a sul com os concelhos da Vidigueira e de Cuba, a norte com os de Évora e Reguengos de Monsaraz, a nascente com o de Viana do Alentejo e a poente com os de Moura e Reguengos de Monsaraz – Figuras 1 e 2.

O concelho apresenta uma superfície de 601,14 km², sendo constituído por seis freguesias, com uma população que em 2021 rondava os 5700 habitantes.

O PDM de Portel caracterizou a freguesia de Santana, uma das seis do concelho, como uma das mais rurais deste Município.

Fig. 1 – O Alentejo Central

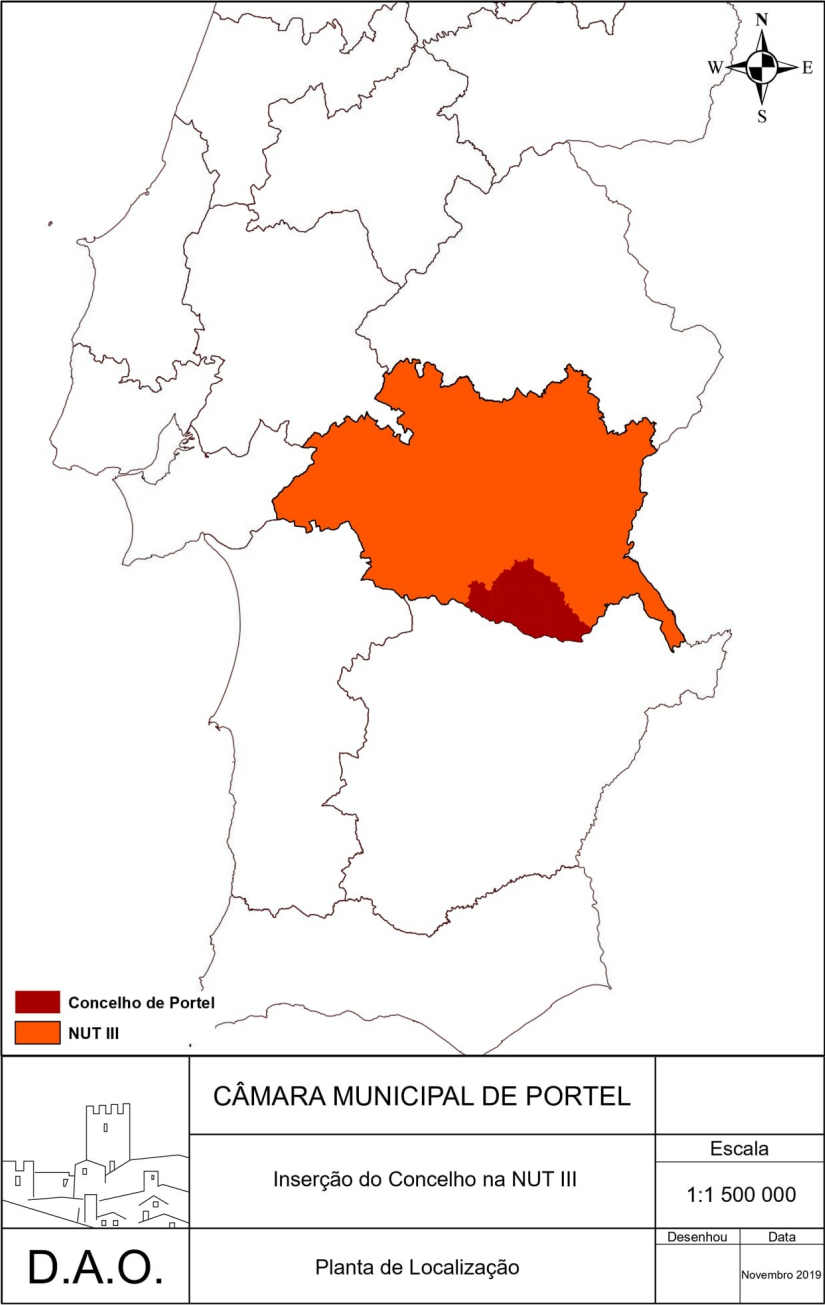
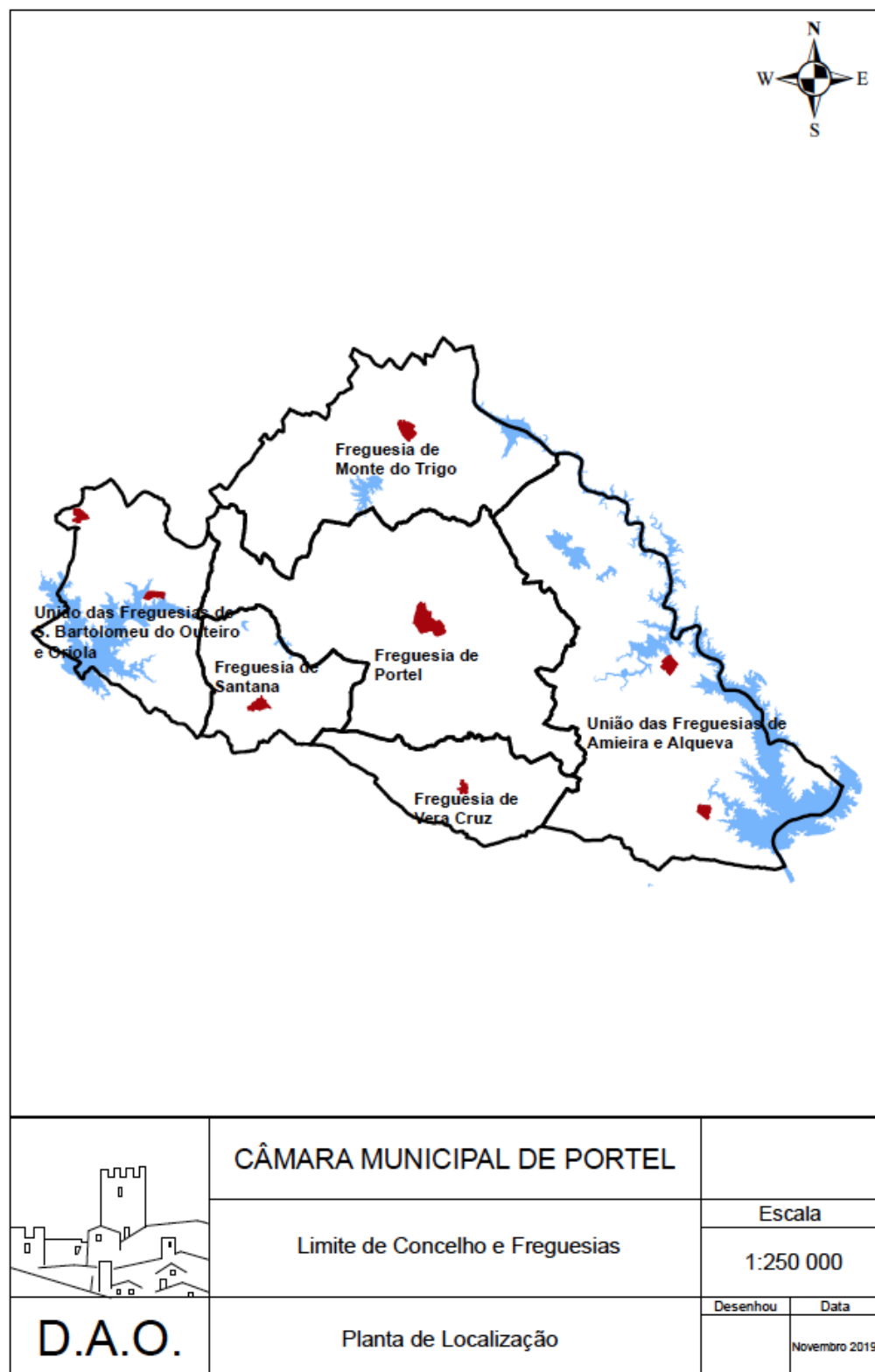


Fig. 2 – Município de Portel



A ARU de Santana abrange 186 523,67 m² da área da Freguesia de Santana.

A proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, com a republicação no Aviso n.º 8303/2016, de 01 de julho, corrigido pelo Aviso n.º 13573/2018, de 24 de setembro, alterado por adaptação conforme Declaração n.º 62/2021, de 13 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano e Espaço Urbanizável.

O limite da ARU de Santana (Fig. 3.) engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Santana, com limites:

- Norte: pela Rua do Monte Grande, Rua do Carvalho, Travessa do Moinho, Rua do Moinho, Estrada da Oriola e Bairro da Escola,
- Sul: pela Rua do Cemitério, Rua da Vargeca, Rua do Monte Frade, Travessa da Fonte, Rua Padre António Silveira e Rua 25 de Abril,
- Nascente: pela Estrada de Oriola, Bairro da Escola e Estrada Municipal 531,
- Poente: pela Rua do Monte Grande, Estrada do Cemitério e Rua da Vargeca.

Fig. 3 – Planta com a delimitação da ARU de Santana



1. Área de intervenção

1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de Santana

A delimitação da ARU de Santana teve em consideração os seguintes critérios:

- Estado de conservação do edificado: grau generalizado de mau estado de conservação salvo intervenções pontuais;
- Vetustez do edificado: 90 % do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções de conservação e de reabilitação;
- Necessidade de requalificação das frentes de rua: neste perímetro encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruínas e devolutos, que carecem de intervenção urgente;
- Degradação generalizada dos espaços verdes.

Neste contexto, a fundamentação desta ORU prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e dos espaços públicos adjacentes.

1.2 Caracterização da ARU de Santana

Tendo por base os dados consultados na página do Instituto Nacional de Estatística – INE – Censos 2021, em indicadores, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU:

Designação do indicador	ARU de Santana		Freguesia de Santana		Concelho de Portel
	N.º	% relativamente à freguesia	N.º	% relativamente e ao concelho	N.º
População residente	469	99%	474	8%	5745
N.º de famílias	200	98%	204	9%	2375
N.º de alojamentos	352	92%	383	9%	4254
N.º de edifícios	346	93%	372	9%	4143

Quadro 1 – Síntese estatística da ARU

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU de Santana, à freguesia de Santana e ao concelho de Portel foram retirados do INE.– Censos 2021

2. Opções estratégicas da ARU de Santana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:

- a) Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença á comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos;
- b) Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários;
- c) Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais;
- d) Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores;
- e) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- f) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- g) Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- h) Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
- i) Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel

A Câmara Municipal de Portel aprovou em reunião realizada a 14 de Fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho, o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Portel. O PARU de Portel determinou uma estratégia e os respetivos objetivos, assim como um plano de ação, que agora se revisitam e se densificam mediante esta proposta de ORU.

A estratégia de reabilitação da autarquia enquadra-se nos objetivos definidos nos instrumentos territoriais regionais, nomeadamente os definidos no PROT – Alentejo (Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010,

Diário da República, 1.ª série — N.º 148 — 2 de agosto de 2010), mormente no objetivo IV 3. – “*Garantir a qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes*”, nomeadamente através da “*promoção da requalificação dos aglomerados urbanos de valor patrimonial, a reorientação de uma parte significativa dos investimentos para a reabilitação e revitalização do edificado e a valorização dos espaços públicos (que) devem ser intervenções urbanísticas a privilegiar*” (sublinhado nosso).

A estratégia definida para o Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Portel tem, como objetivos estratégicos:

A) Melhoria do espaço público – através de ações de reabilitação dos espaços públicos nomeadamente:

- i. envolventes a áreas residenciais potenciando a qualidade de vida das populações;
- ii. envolventes de áreas culturais/turísticas, melhorando as condições oferecidas para o desenvolvimento das atividades económicas.

B) Reabilitação de edificado, assente em dois eixos:

- i. melhoria das condições de habitabilidade no edificado, especialmente o que alberga população socialmente desfavorecida – incluindo o incentivo à reabilitação de propriedade privada;
- ii. requalificação do edificado cultural e com potencial de serviço/apoio às atividades da comunidade.

C) Apoio às iniciativas de reabilitação por parte dos privados através da disponibilização de materiais de apoio à reabilitação (andaimes) e simplificação de processos de licenciamento.

3. Prazo de execução da ORU

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo de 5 anos a contar da data da respetiva aprovação, podendo ser prorrogada, desde que tal prorrogação não ultrapasse o limite legal de 15 anos, estabelecido pelo artigo 20.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

4. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU

4.1 Prioridades

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, são priorizados os seguintes critérios:

- a) Grau de risco estrutural, tendo prioridade os edifícios que apresentarem maior risco;
- b) Valor histórico, privilegiando os edifícios considerados referências mais importantes no quadro urbanístico da ARU;
- c) Valor económico da intervenção no seu conjunto;
- d) Edifícios mais antigos.

4.2 Objetivos

A ORU de Santana tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios e dos espaços verdes envolventes da área de intervenção, mediante apoio aos proprietários outros possuidores, cujo dever de reabilitação se pretende dinamizar, alavancando-o mediante melhorias a introduzir nos espaços públicos urbanos, ampla informação e apoio técnico no recurso aos apoios que em cada momento forem existindo.

Os principais objetivos desta ORU são:

- Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.
- Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
- Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.
- Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas urbanas e requalificando desse modo

a atração turística proporcionada no concelho, aumentando consequentemente o número de visitantes e consumidores.

- Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros urbanos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional.
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.
- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções.
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano.
- Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

5. Modelos de execução e de gestão da ARU

Nos termos do artigo 9.º e do artigo 10.º, nº 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a versão mais recente, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o Município de Portel assume a qualidade e a responsabilidade de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Santana. Em consequência, o Município assume a coordenação e a gestão de toda a operação.

Os poderes das entidades gestoras no âmbito da execução da presente ORU, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36.º e 44.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

O modelo de execução desta ORU é o da iniciativa dos particulares, na modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora, nos termos do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Nestes termos, o Município de Portel assume o compromisso de proceder à mais ampla divulgação da ORU de Santana junto de todos os proprietários e possuidores de edificado na respetiva ARU, procurando dinamizar a reabilitação urbana naquele perímetro delimitado de intervenção e estabelecendo de modo claro deveres e direitos dos proprietários, tendo em vista procederem à valorização dos seus prédios mediante a reabilitação do edificado e envolventes.

O Município assume ainda o compromisso de facultar aos interessados toda a informação acerca dos meios de suporte à reabilitação por particulares que em cada momento estiverem disponíveis.

6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação

6.1 Benefícios tributários na ARU de Santana

6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

Com a aprovação da ARU de Santana, o Município de Portel procedeu à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na versão mais recente, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Nos termos da alínea b) do mesmo artigo, a aprovação da ARU delimitada estabelece o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, de que passam a ser titulares os proprietários e outros possuidores legítimos, assim como os titulares de ónus ou encargos sobre os edifícios ou outras frações neles compreendidos

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a redação atual e com o Código do IMI, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a redação atual, são conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos Quadros 2 - IMI e 3 - IMT) aos prédios urbanos localizados na delimitação da ARU de Santana:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS	
1. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:	
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos ²³⁴⁵¹	
2. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:	
A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe	

21 Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

3 2 Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 4 do artigo 45.º EBF.

4

53 Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

4 Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro, redação atual).

A" ou "Classe A+" (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 07 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro). ¹
3. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). ^{6 7 8}
Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.

Quadro 2 – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
1. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:
Redução de 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. ¹
Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF.
2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano
As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF.
Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

Quadro 3 – Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)

15 Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

6 Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 4 do artigo 45.º do EBF.

7 Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

6

7

88Entende-se por "reabilitação urbanística" o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no artigo 45.º do EBF atualizada.

6.1.2 Outros benefícios fiscais

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado	
1. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:	
Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, seja em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, em zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana ou noutras, delimitadas nos termos legais, ou com um âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.	
(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA).	
2. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:	
Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.	
(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA).	

Quadro 4 – Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	
1. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:	
São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF
2. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:	
a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	
	Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.
b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.	
	Consultar: n.º 7 do artigo 71.º do EBF.

Quadro 5 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	
1. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:	
Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). ⁹	
2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º 1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º:	
a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a	

⁹ Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).

b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.

Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.

Quadro 6 – IRS e IRC e Fundos de Investimento Imobiliário

6.2 Outros apoios e incentivos municipais

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

6.3 Outros apoios e incentivos

Programas de financiamento e procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

“Loja da Reabilitação Urbana”
Balcão próprio a funcionar na “Loja do Município” para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, bem como o encaminhamento direto para os serviços urbanísticos, através de atendimentos personalizados e especializados.
“Via Rápida da Reabilitação”
Atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos de reabilitação urbana.
“Simplificação administrativa”
Aplicação das medidas previstas no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, na versão atual, com as alterações introduzidas Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro pelo comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução.
“Porta de entrada – Programa de apoio ao alojamento urgente”
Dá resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais, encontrando-se regulado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de Maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio e pela Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho, na versão atual.
IFFRU – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020
Aplica-se a edifícios a reabilitar com idade igual ou superior a 30 anos, ou a edifícios em mau estado de conservação com idade inferior, edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral e espaços e edifícios industriais abandonados, sempre que se insiram dentro de ARU e de Plano de Regeneração Urbana, como é o caso da ARU de Santana.
“Programa 1º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação”
Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções, regendo-se pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio e pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto na redação atual.
“Reabilitar para Arrendar – habitação acessível”
Programa que contempla um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada. O programa é regido por regulamento específico que se pode consultar no portal da habitação.

“Programa Casa Eficiente”
O programa visa conceder empréstimo em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particulares, com especial incidência na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão de resíduos.
“Plano de Recuperação e Resiliência - PRR”
O plano integra a componente “habitação” que visa relançar e reorientar a política de habitação e dar resposta às carências estruturais permanentes ou temporárias.
“Fundo nacional de reabilitação do edificado”
Este fundo tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.
“Portugal 2030 Alentejo 2030”
O Programa Alentejo 2030 destina-se a promover a competitividade da economia, a sustentabilidade ambiental e a valorização do território e das pessoas na região, no quadro da Política de Coesão da União Europeia. Através deste programa pretende-se operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região.

Quadro 7 – Outros apoios e incentivos

6.4 Penalidades

Elevação / majoração de taxas de IMI

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 07 de dezembro, alterado pelo Decreto-

Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo, nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a irá comunicar à Direção-Geral dos Impostos (n.º 3 e n.º 16 do artigo 112.º do CIMI).

— Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

7. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação

7.1 Conceitos associados à reabilitação

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de “reabilitação de edifícios” e de “reabilitação urbana” constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, nas alíneas i) e j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

7.2 Condições gerais

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, dirigem-se a obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações que se incluam no perímetro delimitado da Área de Reabilitação Urbana.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Os projetos ou soluções concretas aprovadas para um imóvel a reabilitar, não constituem direitos ou legitimidade relativamente a outros imóveis.

7.3 No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;
- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela Portaria n.º 246/2008 de 27 de março, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

7.4 Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

7.5 Atribuição dos apoios e incentivos

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que irá emitir um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deve ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

- Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

- Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cércea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.
- Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção a edificar em lote vazio.

8. Dinâmica e condicionantes

Os apoios e incentivos previstos nesta ORU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas ou regulamentares ou de outras deliberações municipais.

Os apoios e incentivos, designadamente os de ordem financeira, cessam sempre que se verifiquem violações do projeto na obra ou demolições não autorizadas.

9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

- Um balcão próprio para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado por “Loja da Reabilitação Urbana”, a funcionar na Câmara Municipal de Portel;
- O atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos: “Via Rápida da Reabilitação”;

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê algumas regras e instrumentos de execução de política urbanística, que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Demolir edifícios;
- Direitos de preferência sobre transmissões a título oneroso;

- Promoção do arrendamento forçado nos termos legais

A Câmara Municipal de Portel desenvolverá junto de todos os titulares de direitos reais sobre os imóveis existentes na área delimitada da ORU, um amplo esclarecimento sobre os seus direitos e deveres como proprietários e detentores de outros direitos reais sobre imóveis em área sujeita a uma ORU.

A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecida por auto de vistoria elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Portel, permitirá ao Município utilizar os mecanismos legais disponíveis, designadamente a imposição administrativa da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, nos termos do artigo 91.º do RJUE.

Os edifícios localizados na ARU de Santana que estejam devolutos ou em estado de ruína, poderão ser sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O Município de Portel, na qualidade de entidade gestora da ORU definida na Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Santana, assegura a sua execução.